

José Gilberto Gallo Badillo

Abogado

Doctor

JULIO NÉSTOR ECHEVERRY ARIAS

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO

Chinchiná – Caldas

PROCESO : Verbal – Resolución Contrato o Rescisión por Lesión Enorme
DEMANDANTE : Alberto Corrales Giraldo
DEMANDADO : Luz Marina Mosquera Vargas
RADICADO : 2020-00151-00
ASUNTO : **Contestación demanda**

JOSÉ GILBERTO GALLO BADILLO, identificado como aparece al pie de mi firma y actuando en calidad de apoderado judicial designado por la demandada conforme al mandato anexo, respondo la demanda corregida e integrada de la siguiente manera:

1.- EN CUANTO A LOS “HECHOS RELATIVOS A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO POR INCUMPLIMIENTO, CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS”:

AI 1.: Es cierto.

AI 2.: Es cierto en parte. Si bien en la E. P. 532 de Septiembre 07/18 se indica como área del fundo 4-4579,52 Has, ésta no corresponde a la realmente existente para dicha calenda y, por ende, ello tiene incidencia en el precio del bien objeto de compraventa de cara al señalado por la parte actora en la demanda y dictamen pericial.

AI 3.: Es cierto en parte. Si bien en la citada escritura se refieren los linderos transcritos, estos no corresponden a los reales para esa misma fecha, lo que a su vez tiene incidencia en el área y, por tanto, en el precio del bien de cara al determinado por la parte actora en la demanda y dictamen pericial aportado.

AI 4.: Es cierto en cuanto a la estipulación del precio señalado en la escritura pública. Sin embargo, el monto realmente convenido entre las partes fue diferente.

AI 5.: No es cierto. La compradora Luz Marina Mosquera Vargas (en adelante LUZ MARINA), atendió la petición del vendedor Alberto Corrales Giraldo (en adelante ALBERTO), de hacer constar en el texto de dicha escritura la suma de \$32.100.000,00 como precio de la venta para que éste se favoreciera en materia impuestos y, además, para que ambos redujeran el monto de los gastos de notaría y de registro.

Adicionalmente, LUZ MARINA sí pagó el precio de \$32.100.000,00, estipulado en las condiciones anotadas, más la suma de \$67.900.000 para completar CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), monto realmente acordado entre las partes como precio justo del inmueble vendido.

AI 6.: No es cierto. La compradora cumplió a cabalidad con la obligación contractual de cancelar el precio de la compraventa a que alude la señalada escritura pública, aunque, eso sí, conforme a las circunstancias de tiempo, modo y lugar aludidas en el hecho anterior y en la cuantía anteriormente indicada.

AI 7.: No es cierto y explico: En la cláusula cuarta de la E. P. 532 de Septiembre 07/18 la parte vendedora declaró que el inmueble vendido estaba “libre de demandas civiles, embargos judiciales, sucesiones ilíquidas, censos, contratos de anticresis, arrendamientos constituidos por escritura pública, pleitos pendientes”. Igualmente expresó que su derecho de

dominio no estaba sujeto a “condiciones resolutorias”; que no había sido “desmembrado”, que no se había constituido sobre el mismo “patrimonio de familia inembargable” y que no estaba afectado a “vivienda familiar”; condiciones todas ellas bajo las cuales la compradora declaró recibido el predio, esto es, “a su entera satisfacción”, según lo consignado en la cláusula sexta.

Lo anterior para significar que ALBERTO hizo entrega real y material del predio “El Aguacate” a la compradora, quien por obvias razones lo recibió con todos los atributos que le confiere el derecho real de dominio, de lo cual se sigue que los actos ejecutados desde entonces por LUZ MARINA, fueron de absoluta buena fe, dada su calidad de dueña y señora.

De otro lado, lo dicho sirve para poner de presente que esa actividad fue realizada en las condiciones anotadas, habida cuenta que el vendedor recibió a entera satisfacción el precio completo de la compraventa, al punto que, para el 6 de octubre de 2018, requirió al señor ALONSO ARANGO, quien venía fungiendo como su arrendatario, en el sentido que debía “...hacer la entrega del inmueble...” a LUZ MARINA.

Y sumado a lo anterior, es claro que en el citado documento escriturario no se manifestó que la compradora quedaba con alguna obligación a favor del vendedor y mucho menos respecto de una que derivara de la explotación económica del fundo. Tanto es así que ninguna mención se hizo sobre este aspecto en particular.

Al 8.: Es cierto. No obstante, nótese que la parte demandante afirma que el arrendamiento ha recaído sobre “un lote del inmueble”, es decir, de una porción del mismo.

Al 9.: No es cierto como está redactado.

En septiembre de 2018 LUZ MARINA empezó a ejercer su derecho de dominio absoluto sobre el predio “El Aguacate” y, en tal virtud, adelantó gestiones para dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 15 de junio de 2018 y por el término de un año para el cultivo de tomate, entre JORGE HERNÁN como arrendador (a su vez apoderado general de ALBERTO) y ALONSO ARANGO ARIAS como arrendatario, acto en el cual se fijó de común acuerdo un canon de OCHENTA MIL PESOS (\$80.000,00) mensuales.

De hecho, como consta en el acta suscrita y autenticada el 26 de octubre de esa anualidad en tal sentido, la compradora le canceló al último de los citados la correspondiente indemnización y se fijaron los términos de la entrega del terreno a la nueva propietaria.

Al 10.: No es cierto. Al demandante no le asiste el derecho de recibir la suma de \$16.676.000 “por concepto de cánones de arrendamiento por el contrato celebrado para la cosecha y siembra de tomate” en el predio El Aguacate.

Se afirma lo anterior porque, en lo esencial, el vendedor no está en capacidad legal de reclamar perjuicios en el caso concreto, en tanto la compradora cumplió con su obligación de pagar el precio realmente acordado. De otro lado, debido a que el actor no fue parte en dicho contrato; porque en éste jamás se estipuló conexión alguna con dicho cultivo o que hubiese sido considerado como factor principal o secundario para la celebración del convenio o la fijación del precio y, finalmente, porque la compradora, en su condición de titular del derecho de dominio, era y es la única persona habilitada para percibir los frutos naturales o civiles del mismo inmueble, como en efecto lo hizo tras ajustar a las nuevas circunstancias el arrendamiento del terreno vigente para el año 2018.

1.1.- RESPECTO A LAS “PRETENSIONES” DE LA ACCIÓN PRINCIPAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS:

A la primera: Me opongo por quedar demostrado, de entrada, que la demandada sí pagó el “precio acordado”.

A la segunda: Me opongo por no cumplirse los presupuestos axiológicos de la acción de resolución de contrato por incumplimiento de la compradora, según la manifestación anterior.

A la tercera: Me opongo en los términos antedichos.

A la cuarta: Me opongo en los términos antedichos.

A la quinta: Me opongo por no haber lugar al pago de la suma señalada “*por concepto de indemnización de perjuicios*” y mucho menos a condena por los perjuicios que “*se sigan causando durante el término del proceso y hasta la entrega definitiva del inmueble, a razón de \$700.000 mensuales*”.

A la sexta: Me opongo y en su defecto solicito que la parte demandante sea condenada en costas por el fracaso de la presente acción, en particular.

1.2.- EXCEPCIONES DE MÉRITO RESPECTO A LA ACCIÓN PRINCIPAL DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA:

Primera: *Ausencia de la causa atinente al no pago del precio de la venta del inmueble referido en la escritura pública número 532 del 07/09/2018 y que fuera imputada a la compradora para hacer derivar incumplimiento contractual de su parte:*

Con anterioridad a la firma de la escritura pública en referencia, ALBERTO expresó ante sus familiares más cercanos su intención de vender la finca “*El Aguacate*” de su exclusiva propiedad. Frente a ello Jorge Hernán Corrales Villegas (en adelante JORGE HERNÁN), le ofreció la suma de noventa millones (\$90.000.000) y, por su lado, LUZ MARINA, compañera permanente de Rodrigo Corrales Giraldo, hermano de ALBERTO, le ofreció cien millones de pesos (\$100.000.000), precio que fue aceptado por, no sólo por la cantidad sino por favorecerle las condiciones de pago que aquélla le propuso.

Seguidamente LUZ MARINA canceló en su totalidad a su cuñado ALBERTO esa suma, conforme el derrotero que sigue:

- DIECISIETE MILLONES DE PESOS (\$17.000.000,00) el 25 de agosto de 2018, a título de anticipo, mediante consignación en la cuenta de ahorros 266226315 del Banco de Bogotá.

- SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000,00) el 11 de septiembre de 2018, es decir, cuatro (4) días después de firmada la escritura de venta, mediante consignación a la misma cuenta de ahorros.

- UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000,00) que entregó al señor ALONSO ARANGO ARIAS con autorización del vendedor y a título de “*indemnización*” que ALBERTO le adeudaba a éste por concepto de “*...gastos de adecuación, sitio para guardar insumos, herramienta y elementos de trabajo para el funcionamiento de un vivero o negocio para su modus vivendi, lo mismo que un semillero y algunos árboles sembrados allí en el lote...*”.

- TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000,00) que entregó a la señora ROSALBA OCAMPO, también con autorización de ALBERTO, por el hecho que éste debía devolver ese rubro para deshacer la intención de venta de un pedazo del predio El Aguacate a la citada y, de esa manera, evitarle inconvenientes a LUZ MARINA.

- TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000) que entregó a JORGE ALBERTO ALZATE RESTREPO, igualmente con autorización del vendedor, para pagarle \$1.500.000 por la representación que asumió en su nombre en querrela policia relacionada con un contrato celebrado entre JORGE HERNÁN, como apoderado general de ALBERTO, y ALONSO ARANGO y, de otro lado, \$2.000.000 como honorarios que ALBERTO debía asumir por asesoramiento en un reclamo de pertenencia que gestionaba Luz Amparo Jaramillo de Ramírez respecto de una porción del predio El Aguacate.

Al margen de lo dicho, no sobra indicar que, por así convenirlo igualmente las partes, desde el 11 de septiembre de 2018 LUZ MARINA canceló a ALBERTO intereses a la tasa del 1% sobre el saldo insoluto para esa misma calenda, esto es, OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000), lo cual hizo hasta marzo de 2019.

Para refrendar lo anterior, las partes se reunieron el 01 de marzo de 2019 y, ante varios testigos, ALBERTO manifestó por escrito: *“...quiero dejar constancia que mi hermano Rodrigo y Luz Marina se encuentran **totalmente a paz y salvo por todos los conceptos** (pagarés, letras, **terrenos**, negocios de café) con migo Alberto Corrales Giraldo y mi esposa Nohemi González de Corrales. **Cualquier cuantía que me fuere adeudada en el pasado, a la fecha de hoy se encuentra saldada.** Igualmente hago constar que la negociación hecha con la señora Luz Marina Mosquera acerca de la propiedad denominada El Aguacate fue hecha **en pleno uso de mis facultades** tal como consta en la respectiva escritura. Por lo tanto firmo la presente ante testigos y coloco mi huella dactilar...”*.

Segunda: Falta de causa, capacidad legal o legitimación del demandante para exigir “perjuicios” dentro de esta acción:

Por el sólo hecho de haber cumplido la compradora con su obligación correlativa de pagar el precio total de la compraventa contenida en la escritura pública 532 de 07-09-2018, pierde total eficacia la aspiración indemnizatoria *“por concepto de cánones de arrendamiento por el contrato celebrado para la cosecha y siembra de tomate”* en el predio El Aguacate, estimada bajo juramento en la suma de \$16.676.000,00.

Como se sabe, la indemnización que trae consigo la norma sustancial en cita es consecencial del éxito que tenga la acusación de incumplimiento contractual, lo cual no sucede en el caso concreto ya que, como de entrada se acredita, la compradora satisfizo a cabalidad el precio de la compraventa cuya resolución se invoca.

Tampoco es de recibo esa pretensión porque la compradora, en su condición de titular del derecho de dominio, era y es la única persona legalmente habilitada para percibir los frutos naturales o civiles del mismo inmueble, como en efecto lo hizo desde que lo recibió y luego de sanear las circunstancias que pudieran afectar su posesión.

Lo anterior sin perjuicio de considerar que la prueba pericial aportada no es idónea para acreditar dichas condenas, ni el valor de cada mensualidad y/o el monto total respecto de cada una de las aspiraciones económicas, lo que de suyo se controvertirá mediante otra experticia.

Tercera: Improcedencia de la petición dirigida a que se le cancelen, “por concepto de indemnización de perjuicios”, los cánones que “se sigan causando durante el término del proceso y hasta la entrega definitiva del inmueble a razón de \$700.000 mensuales.

Lo anterior en virtud a que la demandante actuó de buena fe desde el momento de recibir el inmueble y, principalmente, por ser inminente fracaso de la resolución del contrato.

Lo anterior sin perjuicio de considerar también que la prueba pericial aportada no es idónea para acreditar dicha condenas, ni el valor de cada una de las mensualidades reclamadas, lo que de suyo se controvertirá mediante otra experticia.

1.3.- OBJECIONES AL JURAMENTO ESTIMATORIO DE PERJUICIOS RESPECTO DE LA ACCION DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO CON RECLAMACIÓN DE PERJUICIOS:

La parte demandada objeta la cuantía de \$16.676.000,00, correspondientes a la estimación de “perjuicios” por concepto de *“...cánones de arrendamiento por el contrato celebrado para la cosecha y siembra de tomate, según consta en el peritaje del perito especializado JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR”* y en ese sentido le atribuye las siguientes inexactitudes:

a.-) El valor que se asigna para el año 2018, (\$2.480.000) y correspondiente a 4 cánones por valor de \$620.000 cada uno, es absolutamente errado, toda vez que para esa anualidad el propio demandante tenía arrendado el bien al señor ALONSO ARANGO ARIAS en la suma de \$80.000 mensuales para el cultivo de tomate. Por tanto, la “indemnización” reclamada respecto de esta anualidad ascendería a una suma máxima de **\$320.000,00**, lo que a su vez implica una diferencia del 87,10% entre aquélla cifra y este resultado.

b.-) El rubro asignado al año 2019 (\$7.896.000,00) y que corresponde a 12 cánones a razón de \$658.000 cada uno, es igualmente errado debido a que el valor del canon de arrendamiento para dicha anualidad se debe inferir de la ley de arrendamientos, aplicable por analogía a los arrendamientos de predios rurales en cuanto al incremento anual del canon. En consecuencia, el incremento es el IPC del año inmediatamente anterior (3,18%) y en ese sentido el canon mensual asciende a la suma de \$82.544,00. Por lo tanto, el monto total por dicho año corresponde a la suma de **\$990.528,00** y esto significa una diferencia del 87,45% entre aquélla cifra y dicho resultado.

c.-) El monto determinado para el año 2020 (\$6.300.000,00) y que corresponde a 7 cánones a razón de \$700.000 cada uno, lógicamente también devine errado ya que, conforme al anterior planteamiento, el canon de arrendamiento se debe inferir con base en el incremento correspondiente al IPC del año inmediatamente anterior (3,80%), de donde, el canon mensual asciende a la suma de \$85.681,00 y, consecuentemente, el monto total por los 7 meses sería la suma de **\$599.767,00**, lo cual significa una diferencia del 90,47% entre aquélla cifra y dicho resultado.

En tales condiciones, la estimación de la parte actora no concuerda con la realidad, según estos resultados:

-Año 2018: \$ 80.000,00 X 4 = \$320.000,00
-Año 2019: \$ 82.544,00 X 12 = \$990.528,00,
-Año 2020: \$85.681,00 X 7 = \$599.767,00
Valor perjuicios:..... \$1.910.295,00

Ello implica una diferencia del 88,54% respecto de la suma estimada en la demanda (\$16.676.000,00).

d.-) De otro lado, la tasación de los indicados “perjuicios” no se hizo con sujeción a lo indicado en el artículo 206 del C. G. P. por cuanto se omitió la exigida argumentación **razonada**. De hecho, no fue señalado ni discriminado el concepto al que corresponderían tales “perjuicios”, vale decir, si se trató de un daño emergente, lucro cesante, etc., ni cual su categoría dentro del concepto del “daño”. Es más, la estimación razonada de los “perjuicios” no contiene puntos esenciales, tales como:

- La determinación del contrato de arrendamiento que, según lo dicho, estaba vigente para el año 2018, época para la cual el aquí demandante era titular del derecho de dominio del bien.
- El señalamiento del área de terreno entregada en arrendamiento y la indicación atinente a bajo qué condiciones se hizo.
- Cuáles fueron los factores que incidían en la continuidad del arrendamiento durante los años 2018, 2019 y 2020.
- Qué elementos de juicio fueron tenidos en cuenta para dar por establecido que los cánones mensuales de arrendamiento correspondieron a las sumas de \$620.000; \$658.000 Y \$700.000, respectivamente.

En tales condiciones, la estimación se traduce en una simple afirmación y, por ende, no puede tenerse como hecha conforme a la ley, máxime cuando tampoco se justificó que efectivamente el terreno fue dado en arrendamiento.

e.-) La estimación objetada igualmente contradice la sentencia C-279/13 de la C.C. en tanto contradice la directriz atinente a que el referido juramento tiene, entre otros objetivos, el de disuadir *“la interposición de demandas “temerarias” y “fabulosas”*.

Se afirma lo anterior porque la parte actora se limitó a transcribir el acápite de *“CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DEJADOS DE PERCIBIR”*, consignado por el perito José David Pastrana Salazar en su dictamen, sin advertir que éste adolece de soportes fácticos, jurídicos y/o probatorios para inferir los anotados valores, lo que de paso denota que fue el resultado de su opinión personalísima.

Al margen de lo dicho en este escenario, insiste la parte demandada en sostener que los *“perjuicios”* reclamados no se causaron debido a que, conforme se demuestra con la prueba allegada a esta contestación, la compradora sí pagó el precio del bien objeto del contrato de compraventa anunciado en la demanda.

Con todo, también reitera que, en el remoto evento de una condena, la parte demandada sólo estaría obligada a soportarla en cuantía de \$1.910.295,00.

Ahora bien, como realmente se trata entonces de *“una estimación incorrecta de las pretensiones”* relacionadas con la acción examinada, deberá el fallador imponer las sanciones previstas en el señalado artículo 206 del C. G. P., lo cual se solicita desde ya.

2.- EN CUANTO A LOS “HECHOS RELATIVOS A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA ACCIÓN RESCISORIA POR LESIÓN ENORME”:

Al 1.: Es cierto en parte. Si bien en la E. P. 532 de Septiembre 07/18 se indica como área del fundo 4-4579,52 Has, esta cabida no corresponde a la realmente existente para dicha calenda y esto tiene incidencia en el precio del inmueble, de cara al determinado por la parte actora en la demanda.

Al 2.: Es cierto en parte. Ello debido a que si bien en la citada escritura se refieren los linderos transcritos, estos no corresponden a los reales para esa misma fecha, lo que a su vez tiene incidencia en el área y, por ende, en el precio del bien de cara al determinado por la parte actora en la demanda.

Al 3.: Es cierto en cuanto a la estipulación del precio, según el tenor literal de la escritura pública en referencia, en lo pertinente.

Al 4.: No es cierto. El *“avalúo comercial”* de dicho bien para la fecha de celebración del contrato de compraventa era y sigue siendo muy inferior a \$512.000.000, tal como se demostrará en el curso del proceso ya que desde ya se anuncia la contradicción del dictamen aportado con la demanda con base en la prerrogativa conferida por el artículo 227, inciso 1 del C. G.P.

Al 5.: Es una apreciación de derecho y por lo tanto no obliga respuesta alguna al respecto.

Al 6.: No es un hecho. Se trata de una inferencia personal sobre lo señalado en el ítem inmediatamente anterior y, a la par con ello, corresponde a la pretensión atinente a la posibilidad que la parte demandada persevere en el negocio jurídico acusado de lesión enorme.

Al 7.: Es cierto.

Al 8.: Es cierto.

Al 9.: No es cierto como está redactado. JORGE CORRALES VILLEGAS como arrendador y ALONSO ARANGO ARIAS como arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento el 15 de junio de 2018 por el término de un año, para el cultivo de tomate y con un canon de

\$80.000 mensuales, tal como consta en la prueba documental adjunta.

Al 10.: No es un hecho sino una apreciación de derecho y, por ende, no obliga su respuesta.

2.1.- RESPECTO A LAS “PRETENSIONES” DE LA ACCIÓN SUBSIDIARIA DE RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME:

A la primera: Me opongo por no cumplirse los presupuestos axiológicos de la acción de rescisión por lesión enorme invocada.

A la segunda: Me opongo por no cumplirse los presupuestos axiológicos de la acción de rescisión por lesión enorme.

A la tercera: Me opongo en los términos antedichos.

A la cuarta: Me opongo en los términos antedichos.

A la quinta: Me opongo en los términos antedichos.

A la sexta: Me opongo en los términos antedichos y, además, por no estar soportado en los correspondientes supuestos fácticos que exige la ley.

A la séptima: Me opongo en los términos antedichos.

A la octava: Me opongo y en su defecto solicito que la parte demandante sea condenada en costas por el fracaso de esta específica acción.

2.2.- EXCEPCIONES DE MÉRITO FRENTE A LA ACCIÓN SUBSIDIARIA DE RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME DE LA COMPRAVENTA CONTENIDA EN LA E. P. NRO. 532 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2018:

Primera: No estar demostrado el requisito de la divergencia enorme entre el precio de la venta y el justo precio al tiempo del contrato por la propia confesión del demandante en el contexto de la demanda y, por ende, no estar acreditada la lesión enorme invocada:

El actor pretende inferir la “*prototípica lesión enorme consagrada en el artículo 1947 del Código Civil Colombiano*” de la comparación que hace entre el “*precio acordado*” (\$32.100.000) y el “*valor anteriormente mencionado*”, (\$512.000.000), acorde con lo cual afirma que el primer rubro contiene una “*desproporción superior al 50% del valor real del bien a la fecha de la compraventa*”.

Esa aseveración constituye un error superlativo en la medida que, según el canon referido, el vendedor sufre lesión enorme “*cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende*”, jamás cuando es superior a la mitad del valor real del bien.

Igualmente constituye un notorio desatino debido a que, si el propio demandante asegura que nunca recibió la suma de \$32.100.000 referida en el numeral tercero de la escritura pública 532 del 7 de septiembre de 2018 como “*precio acordado por las partes por concepto de esta compraventa*”, ello significa, en sana lógica, que no está presente el elemento axiológico atinente a que el vendedor haya **recibido** el precio acordado, o lo que es lo mismo, el precio de la venta o valor pagado por el comprador.

Dicho de otra manera, si el aquí vendedor nunca “**recibió**” suma alguna de dinero con ocasión del negocio de compraventa en referencia conforme a la indicada afirmación, inútil o inconducente se torna la acción de lesión enorme en ciernes ante la imposibilidad de realizarse la correspondiente comparación de precios establecida en la misma norma sustancial, ya que ese contraste jamás puede hacerse entre el precio acordado y el justo precio si el primero de ellos **no fue recibido** en todo o en parte por el vendedor.

En forma más práctica, incluir en la susodicha comparación “\$32.100.000,00” a título de “precio acordado” o “precio de la venta”, pero bajo la connotación que éste no fue **recibido** por el enajenante, impide de tajo establecer si realmente existe, en la magnitud exigida por el Legislador, la desproporción para cuando el vendedor sufre lesión enorme, pues, en estricto rigor, no se trataría de una cifra; precio de venta; monto recibido por el vendedor o valor pagado por el comprador, sino de un simple “concepto” o “denominación” que, de suyo, no suma ni resta.

De hecho, todo ello es corroborado por la conducta del actor, pues, tras afirmar insistentemente que nunca recibió esa **cifra, monto o valor**, propuso como pretensión principal la resolución del contrato de compraventa, por ser esa la vía judicial idónea para destruir un contrato merced a esa particular circunstancia. Itérase, la lesión enorme en este preciso evento devendría de contrastar el precio realmente recibido por el vendedor y el precio justo que resulte probado.

Precisamente sobre este tópico, la Corte Suprema de Justicia¹ ha sostenido que **el precio acordado y el justo precio** del bien al tiempo del contrato “...son los parámetros de comparación para verificar si la lesión es enorme...” y, añade que para esto es suficiente la “simple discrepancia” entre el **precio convenido** y el **precio justo**, “siempre y cuando, por supuesto, la desigualdad traspase los límites establecidos en el artículo 1947 del Código Civil...”², entendiendo en el mismo fallo por precio acordado o convenido, el **recibido** por el vendedor y/o **entregado** por el comprador.

En efecto, dijo en otra oportunidad que “...el problema de la lesión se reduce a una cuestión de cifras, a una confrontación **del valor recibido o dado con el precio justo**”³, apreciación que ratifica la Corte Constitucional en la Sentencia C-236/14 cuando dijo: “...Es sabido que en caso de lesión enorme **se contrasta el precio pagado o recibido con el justo precio** que, finalmente, establece el juez en el respectivo proceso y que el monto de la suma inicialmente fijada lo pactan el comprador y el vendedor en la negociación conducente al acuerdo contractual celebrado por las partes, cuyo negocio es, entonces, la fuente de la que sale el precio, claramente acordado entre ellas”. Y más recientemente acotó: “...Para el efecto, la normativa civil ha señalado que hay alteración cuando el precio **recibido** por el vendedor «es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende», o para el comprador, «cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella» (Art. 1947 Código Civil)...”⁴.

Y lo anterior sin perjuicio de considerar que, como también lo ha decantado la jurisprudencia de esa Corporación, el “precio acordado” no es necesariamente el indicado en la escritura de compraventa de un inmueble, sino el realmente entregado por el comprador y a su vez recibido por el comprador. En efecto, hace dicho que “...el valor real del precio es aspecto que no tiene cortapisa probatoria y puede por tanto establecerse con cualquiera de los medios legalmente admisibles, aún contra lo consignado en el instrumento público, por tratarse de un debate entre las mismas partes contratantes”(sentencia 064 de 25 de abril de 2005, exp.#0989)...”⁵.

Segunda: No tener la suma de \$479.900.000.00 la connotación de “perjuicios económicos, representados en la desproporción del precio pactado” en tanto que, según el actor, haría falta esa cifra para completar el “valor real del bien”:

Es errada la afirmación que en tal sentido se infiere de los hechos 4, 5 y 6 de la demanda de lesión enorme en tanto que, si el demandante nunca “**recibió**” suma de dinero alguna con ocasión del negocio de compraventa en referencia, la presunta lesión enorme se torna improbable al quedar descartada la comparación entre los precios predeterminados en la norma sustantiva (el precio acordado de la venta y el valor acreditado como justo precio), lo

¹ Sentencias de 23 de julio de 1969 (CXXXI-42), citada en la de 19 de diciembre de 2006, M. P. Jaime Alberto Arrubla Paucar; Referencia: Expediente C-1100131030211996-21552-01.

² Sentencia 119 de 9 de diciembre de 1999 (CCLXI-1340)

³ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia de 12 de julio de 1969. Gaceta Judicial No. 2297 a 2299, pág. 249.

⁴ SC1681-2019, 15 de mayo, Radicación n.º 85230-31-89-001-2008-00009-01

⁵ Véanse además la SC 24 abr. 1986, publicada en la Gaceta Judicial No. CLXXXIV y SC 19 dic. 2005, rad. 1749, entre otras.

cual pone de presente que, al no acreditarse dicha figura, no puede ni siquiera considerarse o examinarse lo relativo a los “perjuicios económicos” alegados.

En sentido práctico, siendo la cifra \$479.900.000.00 el resultado de restarle a \$512.000.000 la suma de \$32.100.000,00, es claro que este último rubro no puede ser incluido en dicha operación por el actor para endilgarle a la parte demandada la consumación de unos “perjuicios” habida cuenta de la señalada afirmación y, mucho menos, por su eventual incidencia en la eventual intención de que LUZ MARINA persevere en la compraventa.

De hecho, si el actor pretende derivar un “perjuicio económico” de dicha negociación tendría que haber afirmado que este correspondería a la suma de \$512.000.000,00. Sin embargo, no lo hizo así porque de suyo y en sana lógica, ello desnaturalizaría la alegada lesión enorme en la medida que, conforme al artículo 1947 del C. C., el perjuicio enorme sufrido por el vendedor se edifica en el hecho que “el precio” recibido sea “inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende”, teniendo el primero la característica de corresponder realmente con el acordado entre las partes o, en su defecto, el realmente entregado o pagado por el comprador, sea parcial o totalmente. No sobra también reiterar en este aspecto que por la misma razón de afirmarse en la demanda que el demandante **no recibió el precio acordado**, se propuso como pretensión principal la resolución del contrato de compraventa, precisamente con apoyo en ese supuesto fáctico.

Y tampoco sobra decir que la mencionada afirmación debe valorarse con el rasero del artículo 193 del C. G. P., en concordancia con lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 78 y del artículo 79 ibidem, ya que esto último se evidencia del sólo texto de la demanda.

Tercera: Temeridad y mala fe de la parte demandante:

Fundamentada en las argumentaciones fácticas y jurídicas señaladas hasta este preciso momento y a las cuales me remito por economía procesal. Sumado a ello, se probará que las acciones aquí contestadas tienen génesis en el comportamiento agresivo de JORGE HERNÁN y en el consiguiente deterioro de las relaciones familiares producidas por el mismo.

Cuarta: Inexistencia de lesión enorme en el remoto evento de tenerse en cuenta por el despacho que la parte demandada acreditó el pago de cien millones de pesos (\$100.000) a título de precio convenido del inmueble El Aguacate y que, por lo tanto, debe tenerse como tal:

Únicamente para el caso de desestimarse la anterior excepción de fondo, se solicita el estudio de la presente defensa con referencia en las motivaciones que siguen:

Se reitera que LUZ MARINA canceló en su totalidad a ALBERTO la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000), por ser éste el monto realmente pactado entre ellos como precio de la negociación consignada en la E. P. número 532 del 07/09/2018, corrida en la Notaría Primera de Chinchiná, pago que hizo de la manera que se sintetiza así:

CONCEPTO	FORMA DEL PAGO	FECHA	VALOR	VR. INT.	PERÍODO INT.	SALDO
Pago 1 a capital	Consig a Cta. 266226315 Banco de Bogotá	25/08/2018	17.000.000			83.000.000
Pago 2 a capital	Consig a Cta. 266226315 Banco de Bogotá	11/09/2018	75.000.000			8.000.000
Interés 1% s/saldo	Efectivo según recibo de talonario	07/10/2018		80.000	Sep 12-Oct 7-18	
Interés 1% s/saldo	Efectivo según recibo de talonario	07/11/2018		80.000	Oct 8-Nov 7-18	
Interés 1% s/saldo	Efectivo según recibo de talonario	07/12/2018		80.000	Nov 8-Dic 7-18	
Interés 1% s/saldo	Efectivo según recibo de talonario	07/01/2019		80.000	Dic 8-18-Ene 7-19	
Interés 1% s/saldo	Consig a Cta. 266226315 Banco de Bogotá	12/02/2019		80.000	Ene 8-Feb 7/19	
Pago 3 a capital	Efectivo e imputación por pago a terceros	01/03/2018	8.000.000			0
Interés 1% s/saldo	Consig a Cta. 266226315 Banco de Bogotá	11/03/2019		80.000	Feb 8-Mar 1/19	0

En lo que respecta a la explicación de cada rubro en particular, se remite al Despacho, con el debido respeto, a lo consignado en la primera excepción de fondo respecto a la acción principal de resolución del contrato de compraventa.

En tales condiciones, sería del caso confrontar el valor de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000,00), precio pagado por el comprador y/o recibido realmente por el vendedor, con el justo precio que a instancia de la parte demandada se acreditará al interior de este proceso con apoyo en el artículo 227-1 del C. G. P., esto es, con el correspondiente dictamen pericial, de lo cual quedará establecido que no existió la desproporción enorme de que trata el artículo 1947 del Código Civil y más concretamente la señalada en la demanda aquí analizada, pues, en todo caso, habrá de concluirse que el vendedor no recibió como precio del inmueble una cantidad inferior a la mitad del justo precio, es decir, menos de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000,00).

Sexta: Ausencia total de “engaño enorme” en la negociación cuya rescisión se busca:

Si bien la lesión es idónea para deducir la sanción del negocio jurídico, «es preciso dejar cierto campo a la iniciativa de los contratantes, para no producir turbación en la vida jurídica y no realizar la justicia a expensas de la libertad y de la seguridad: lo mejor sería, en tal caso, enemigo de lo bueno. Hay que reconocer, pues, con Photier, que ‘el precio de las cosas no está ordinariamente en un punto indivisible’, sino que ‘hay un cierto margen dentro del cual pueden moverse los contratantes’»⁶.

Por ello, como también lo enseña la C. S. J., para la prosperidad de la acción rescisoria por lesión enorme se exige el cumplimiento de estos presupuestos estructurales «a) Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la justicia (artículo 32 de la ley 57 de 1887); b) Que el **engaño** sea enorme (art. 1947); c) que no se trate de un contrato de carácter aleatorio; d) que después de la celebración del contrato de compraventa no se haya renunciado la acción rescisoria por lesión enorme; e) que la cosa no se haya perdido en poder del comprador; f) que la acción se instaure dentro del término legal.»⁷

Fundamentalmente se alega este medio de defensa para poner de presente que jamás existió “**engaño**” en la celebración del negocio jurídico atacado por la parte actora. Todo lo contrario, se trató de un convenio familiar, sincero, conocido personalmente por el propio apoderado del demandante y con manifestación expresa, clara y concreta del vendedor en el sentido de acordar con su compradora el precio del bien, asumido como justo para ese momento, y de la misma manera su forma de pago en las condiciones ya reseñadas.

2.3.- OBJECIONES AL JURAMENTO ESTIMATORIO DE PERJUICIOS RESPECTO DE LA ACCION DE LESION ENORME:

A) La parte demandada objeta la cuantía atinente a la estimación de “...los frutos que debió producir el bien desde la notificación de la demanda la suma de SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000) mensuales hasta la entrega del bien...”, valor indicado por el perito José David Pastrana Salazar “...para el año 2020, fecha de presentación de la demanda...”, por encontrarse arrendado el bien “...para cosecha y siembra de tomate...”.

La inexactitud que se le atribuye a esa cuantía se fundamenta así:

a.-) El valor asignado por concepto de “*frutos*” es absolutamente errado debido a que, como se demuestra con la prueba documental adjunta, fue el propio demandante quien para el año 2018 arrendó el bien al señor ALONSO ARANGO ARIAS en la suma de \$80.000 mensuales para el cultivo de tomate. Por tanto, si se trata de establecer en legal forma el valor del arrendamiento para el año 2020, necesario es echar mano del Índice de Precios al Consumidor durante los años 2018 y 2019, (3,18% y 3,80%, respectivamente) y hacer las correspondientes deducciones, así:

⁶ Louis Josseland. Derecho civil. Tomo II. Vol. I. Bosch y Cía. Editores. Buenos Aires, 1950. Págs. 74 y 75.

- Año 2019: $80.000 \times 3,18\% = \$82.544,00$
- Año 2020: $82.544 \times 3,80\% = \$85.680,00$

El canon a tener en cuenta, a partir de la notificación de la demanda (6 de agosto de 2021) y hasta la fecha de entrega del bien al vendedor, sería entonces de OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS (\$85.680,00), no la suma de SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000,00) referida en el juramento estimatorio.

b.-) A la par con lo anterior, la tasación de los indicados “*frutos*” no se hizo con sujeción a lo indicado en el artículo 206 del C. G. P. ya que se omitió la exigida argumentación **razonada**. Tanto es así que no fue señalado ni discriminado el motivo serio, actual y mínimamente básico, para inferir que el canon de arrendamiento del lote asciende a la suma de \$700.000,00 para el año 2020, sin perjuicio de haber consignado otros puntos, tales como:

- La determinación del contrato de arrendamiento que, según lo dicho, estaba vigente para el año 2020.
- La determinación del área de terreno entregada en arrendamiento y bajo qué condiciones.

En tales condiciones, el juramento se traduce en una simple afirmación que, por no tener elementos de juicio mínimos que lo soporten dentro de un plano de razonabilidad, no puede tenerse como una hecho conforme a la ley y, por ende, pierde valor probatorio, máxime cuando tampoco se justificó que efectivamente el terreno fue dado en arrendamiento para dicha anualidad.

c.-) La estimación objetada igualmente contradice la sentencia C-279/13 de la C.C., conforme a la cual el referido juramento tiene, entre otros objetivos, el de disuadir “*la interposición de demandas “temerarias” y “fabulosas”*”.

Se afirma lo anterior porque la parte actora incurrió en semejante desacierto, como quiera que se limitó a transcribir un apartado del acápite de “**CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DEJADOS DE PERCIBIR**”, consignado por el perito José David Pastrana Salazar en su dictamen, esto es, el sentido que el canon de arrendamiento para el año 2020 en dicho lote corresponde a \$700.000, sin advertir que éste adolece de soportes fácticos, jurídicos y/o probatorios para inferir el anotado valor, denotando con ello que fue el resultado de su opinión personalísima.

Al margen de lo dicho en este escenario, insiste la parte demandada en sostener que, en virtud al pago comprobado que hizo del precio justo de la venta, los “*frutos*” reclamados no se causaron.

De allí que, como realmente se trata de “**una estimación incorrecta de las pretensiones**” relacionadas con la acción aquí examinada, deberá el fallador imponer las sanciones previstas en el señalado artículo 206 del C. G. P.

B) La parte demandada igualmente objeta la cuantía de “**CUATROSCIENTOS TREINTA Y UNO MILLONES NOVECIENTOS DIEZ PESOS (sic) (\$431.910.000)**”, atinente a la estimación de “*...la deducción del 10% en caso de consentir la permanencia de la venta por la demandada, los cuales se discriminan...*”.

La inexactitud que se endilga consiste en no tenerse en cuenta, en primer lugar, que si la compradora ha recibido arrendamientos del predio El Aguacate, lo ha hecho como resultado de su buena fe y ejercicio de su posesión material.

De otro lado, porque no se tuvo en cuenta el justo precio que se determine al interior del proceso como real, previa contradicción del dictamen señalado por la parte demandante. De hecho, si bien el artículo 206 del C. G. P. autoriza hacer estimación cuando se pretende el reconocimiento de una “*...compensación...*”, como es la anteriormente referida al tenor del

artículo 1948 del C. C., en el caso concreto debe esperarse el dictamen pericial que presentará la parte demanda para que se haga la comparación con datos serios, concretos y actuales en el escenario posterior a la notificación de la demanda.

3.- PETICIÓN DE PRUEBAS ATINENTES A LA ACCIÓN PRINCIPAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO, LA RECLAMACIÓN DE PERJUCIOS Y EL JURAMENTO ESTIMATORIO:

3.1. Documentales aportadas con la respuesta a la demanda:

- Un (1) recibo de consignación por \$17.000.000,00 a la cuenta de ahorros 266226315 del Banco de Bogotá y escrito de fecha 25 de agosto de 2018, suscrito y autenticado por ALBERTO sobre constancia de recibido de esa suma de dinero;
- Dos (2) recibos de retiro de la cuenta de ahorros que en Bancolombia tenía la demandada, un (1) recibo de consignación por \$75.000.000,00 a la cuenta de ahorros 266226315 del Banco de Bogotá y un (1) escrito de fecha 7 de septiembre de 2018, suscrito y autenticado por ALBERTO en el que hace constar que recibió esa suma de dinero.
- Un (1) recibo fechado el 26 de octubre de 2018, en el que consta el pago de indemnización a Alonso Arango Arias en cuantía de \$1.500.000,00, con notas de autenticación de firmas ante Notario.
- Un (1) recibo fechado el 31 de octubre de 2018, suscrito por Rosalba Ocampo, en el que consta que le fue reintegrada la suma de \$3.000.000,00 por el demandante,
- Dos (2) recibos fechados el 20 de enero y 25 de febrero de 2019, suscritos por Jorge Alberto Alzate en cuantías de \$1.500.000 y \$2.000.000, para un total de \$3.500.000, por concepto de honorarios profesionales pagados a su favor y a cargo del demandante.
- Cuatro (4) recibos correspondientes al pago de intereses al demandante por la demandada y dos (2) recibos de consignación a la cuenta de ahorros 266226315 del Banco de Bogotá, por el mismo concepto, por las mensualidades de octubre de 2018 a marzo de 2019.
- Acta original de paz y salvo suscrita por el demandado y varios testigos el 1 de marzo de 2019 y copia autenticada de la misma ante Notario.
- Acta de requerimiento del demandante al señor Alonso Arango para que entregara el bien vendido a la compradora, fechada el 6 de octubre de 2018, con nota de autenticación de firma ante notario y anexo de revocatoria de poder.
- Acta de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante, a través de su apoderado general, y Alonso Arango Arias para el cultivo de tomate, fechada el 26 de octubre de 2018.⁸
- Copia del contrato de arrendamiento suscrito el 15 de junio de 2018 entre Jorge H. Corrales y Alonso Arango sobre el predio El Aguacate para cultivo de tomate.

3.2.- Solicitada mediante derecho de petición:

Sírvase ordenar la incorporación al expediente del derecho de petición que radicó la demandante ante el Banco de Bogotá de Chinchiná, Caldas y su respuesta.

- Se anexa copia del mismo con las constancias de envío a través de correo electrónico y radicación personal o física ante la misma entidad. Si para la fecha del decreto de pruebas

⁸ Los anteriores documentos se anexan en formato PDF, pero advirtiéndole que fueron tomados de los respectivos originales que, a su vez, se anuncian igualmente como aportados para todos los efectos legales a que haya lugar en el debate probatorio, quedando la parte demandada comprometida a allegarlos o exhibirlos cuando así lo disponga el Despacho.

no se ha dado respuesta a dicha petición, desde ya le solicitó que disponga requerimiento en tal sentido.

3.3.- Interrogatorio de parte:

Sírvase ordenar la comparecencia del demandante Alberto Corrales Giraldo a audiencia para que absuelva interrogatorio que en forma oral o escrita le formulará la parte demandada.

3.4.- Testimonial:

3.4.1.- Sírvase ordenar la comparecencia de las siguientes personas a audiencia para que declaren sobre las circunstancias de modo, tiempo y lugar en las que se fijó entre las partes el precio del inmueble objeto de venta y la forma de pago:

-Jorge Hernán Arias Chalarca: C.C. 75.142.666, número celular 3226978482, dirección: Carrera 13 A Nro. 12-13, Bellavista.

-María Eugenia Largo: C.C. 30.353.288, número celular 3128073827, Dirección: Carrera 10 Nro. 18-58 Chinchiná, Correo electrónico: danieri2412@gmail.com.

-Ángela Quintero Gallego: C.C. 1.055.000.422, número celular 3207052693, Correo electrónico: quinterogallego925@gmail.com.

-Rodrigo Corrales Giraldo: 4.358.413. Dirección: Finca Otros Aires, Vereda La Muleta, Palestina, Caldas. Correo electrónico para la práctica de la prueba: *luzmarina0612@hotmail.com*

3.4.2.- Sírvase ordenar la comparecencia de las siguientes personas a audiencia:

-Rosalba Ocampo. C.C. 24.620.073. Dirección: Chinchiná, Caldas, salida a Manizales. Correo electrónico para la práctica de la prueba: *luzmarina0612@hotmail.com*

-Jorge Alberto Alzate Restrepo: Correo electrónico: jorgealzate@hotmail.com

Los nombrados declararán sobre los pagos que les hizo la demandada para cancelar las deudas que el demandante tenía para con ellos y, además, para que reconozcan los documentos (firma y contenido) cuya autoría les atribuye la demandada por los conceptos antedichos:

3.4.3.- Sírvase ordenar la recepción de declaración a las siguientes personas, en relación con el cultivo de tomate en el predio El Aguacate durante los años 2018 a 2020, el arrendamiento del terreno o parte del mismo, sobre los hechos en los que se basan las objeciones presentadas al juramento estimatorio de la parte demandante y demás circunstancias que se relacionen con la reclamación de perjuicios en esta acción:

-Alejandro Parra Vargas: Cédula de ciudadanía número 15.905.055. Correo electrónico: *luzmarina0612@hotmail.com*

-Rubén Darío Parra Vargas: Cédula de ciudadanía número 75.142.855. Correo electrónico: *luzmarina0612@hotmail.com*

3.5.- Dictamen pericial con petición previa y especial:

Apoyado en el inciso 1 del artículo 227 del C. G. P., **anuncio** la presentación de un dictamen emitido por institución o profesional especializado con el fin de determinar el monto de los perjuicios reclamados por la parte demandante y, por ende, el área, linderos, uso del suelo, área cultivada con tomate, valor del arrendamiento durante los años 2018, 2019 y 2020 y demás aspectos atinentes al juramento estimatorio de la parte demandante con ocasión de esta acción y la prueba pericial que lo respalda.

Igualmente le solicito en forma respetuosa y con base en la misma norma, **concederle a mi representada el término que estime pertinente con ese objetivo**, toda vez que el plazo para responder la demanda ha sido insuficiente debido a la complejidad del mismo y, sobre todo, porque no se han obtenido las respuestas a los derechos de petición dirigidos al Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Manizales y Notaría Segunda de Chinchiná con el fin de obtener la información necesaria, especialmente en relación con el área del terreno, destinación, etc., tal como lo puede comprobar con vista en dichas peticiones. (Se aportan los señalados derechos de petición en formato PDF y, además, constancia de cierre temporal de la Notaría en cita, la cual persiste hasta el día de hoy.

Igual solicitud se elevó a la Oficina de Planeación del Municipio de Palestina pero a la fecha ya respondió.

También **le solicito**, con el debido respeto, que al resolver en este sentido haga los requerimientos pertinentes a las dos (2) primeras autoridades para que respondan en forma inmediata las solicitudes formuladas y, de esa manera, colaboren con la práctica de la prueba.

4.- PETICIÓN DE PRUEBAS RESPECTO A LA ACCIÓN SUBSIDIARIA DE LESIÓN ENORME, LA RECLAMACIÓN DE FRUTOS Y COMPENSACIÓN Y EL RESPECTIVO JURAMENTO ESTIMATORIO:

4.1.- Aportadas con la respuesta a la demanda:

-Le solicito tener en cuenta los mismos documentos que se anunciaron en el acápite de las pruebas de la acción de resolución de contrato y a cuya relación me remito. El objetivo de esa prueba, en su conjunto, es acreditar el pago del precio real de la venta y, además, que el mismo fue recibido por el vendedor.

4.2.- Testimonial:

4.2.1.- Sírvasse ordenar la comparecencia de las siguientes personas a audiencia para que declaren sobre la valuación de la finca El Aguacate teniendo en cuenta su condición de propietarios de fincas aledañas a ella; su experiencia personal en valoración de tierras en el sector y demás circunstancias que contribuyan a que el Despacho se forme una clara y completa convicción del precio comercial y justo de dicho predio para septiembre del año 2018:

-Gabriel José Rivas Amar: C.C. 10.219.634. Celular 3002701751. Dirección: Finca La Florida, vereda La Muleta, Municipio de Palestina. Correo electrónico: gabrivama@outlook.es

-Oscar Diego Jaramillo: C.C. 75.048.795. Celular 3214971913. Dirección: Vereda La Muleta, Palestina, Estadero El Mejicano. Correo electrónico: diegovetiver@hotmail.com

-Jaime Corrales Giraldo: C.C. 4.307.690. Celular 3193115063. Dirección: Finca Veracruz, Vereda La Muleta, Sector Altobonito, Palestina. Correo electrónico: tntges@hotmail.com

Genides Piyinue Otero. C.C. 4.523.882. Celular: 3103595625. Dirección: Finca La Florida. Vereda La Muleta. Palestina. Correo electrónico: luzmarina0612@hotmail.com

-Alejandro Parra Vargas: Cédula de ciudadanía número 15.905.055. Correo electrónico: luzmarina0612@hotmail.com

-Fredy Pérez Ríos. Dirección: Finca Otros Aires, Vereda la Muleta, Palestina. Correo electrónico: jum4658@hotmail.com

4.2.2.- Sírvase ordenar la comparecencia de las siguientes personas a audiencia para que declaren sobre las circunstancias de modo, tiempo y lugar que dieron lugar a la fijación del precio de venta en \$100.000.000 para ser tenido como justo entre vendedor y compradora, para septiembre del año 2018:

-Jorge Hernán Corrales Villegas: 9.094.406. Dirección: Calle 51 D Nro. 22 A 14, Edificio San Miguel, Apto. 401. Celular: 3107139906. Correo electrónico para la práctica de la prueba: Manifiesta la apoderada que suscribe la demanda que no utiliza ese medio. Sin embargo, solicito que sea citado a través del suministrado por la misma vocera judicial: procesosjudiciales@legaliza.com.co

-Rodrigo Corrales Giraldo: 4.358.413. Dirección: Finca Otros Aires, Vereda La Muleta, Palestina, Caldas. Correo electrónico para la práctica de la prueba: luzmarina0612@hotmail.com

4.2.3.- Sírvase ordenar la recepción de declaración a las siguientes personas, en relación con los pormenores del cultivo de tomate en el predio El Aguacate durante los años 2018 a 2020, tales como el arrendamiento del terreno, área arrendada, tiempos de arrendamiento, precios del canon, sobre los argumentos de las objeciones presentadas al juramento estimatorio de la parte demandante y demás circunstancias que se relacionen con la reclamación de perjuicios en esta acción:

-Alejandro Parra Vargas: Cédula de ciudadanía número 15.905.055. Correo electrónico: luzmarina0612@hotmail.com

-Rubén Darío Parra Vargas: Cédula de ciudadanía número 75.142.855. Correo electrónico: luzmarina0612@hotmail.com

4.3.- Dictamen pericial con petición previa y especial:

Apoyado en el inciso 1 del artículo 227 del C. G. P., **anuncio** la presentación de un dictamen emitido por institución o profesional especializado con el fin de determinar el valor comercial o justo precio del bien inmueble objeto del contrato de compraventa de que trata la escritura pública número 532 del 07 de septiembre de 2018, corrida en la Notaría Primera de Chinchiná, Caldas, para la época de la negociación cuya rescisión se invoca.

Igualmente le solicito con todo respeto y con base en la misma norma, **concederle a mi representada el término que estime pertinente con ese objetivo**, toda vez que el plazo para responder la demanda ha sido insuficiente debido a la complejidad del mismo de cara al radicado por la parte demandante y, principalmente, porque no se han obtenido las respuestas a los derechos de petición dirigidos al Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Manizales y Notaría Segunda de Chinchiná con el fin de obtener la información necesaria, especialmente en relación con el área del terreno, ventas parciales del terreno, uso o destinación del suelo, etc., tal como lo puede comprobar con vista en dichas peticiones. Igual solicitud se elevó a la Oficina de Planeación del Municipio de Palestina pero a la fecha ya respondió.

Se aportan los señalados derechos de petición en formato PDF y constancia de cierre temporal de la Notaría en cita.

Igualmente **le solicito** que al resolver en este sentido, haga los requerimientos pertinentes a las dos (2) primeras autoridades para que respondan en forma inmediata las solicitudes formuladas y, de esa manera, colaboren con la práctica de la prueba.

5.- ANEXOS:

a.-) Poder.

b.-) Documentos anunciados como pruebas.

c.-) Prueba documental de gastos asumidos por la parte demandada para la contestación de la demanda, para que sean tenidos en cuenta al momento de liquidar las costas.

6.- DOMICILIO DE LA PARTE DEMANDADA Y SU APODERADO:

Tanto la demandada como su apoderado tienen su domicilio en Palestina, Caldas, Veredas La Parroquia y la Muleta, respectivamente

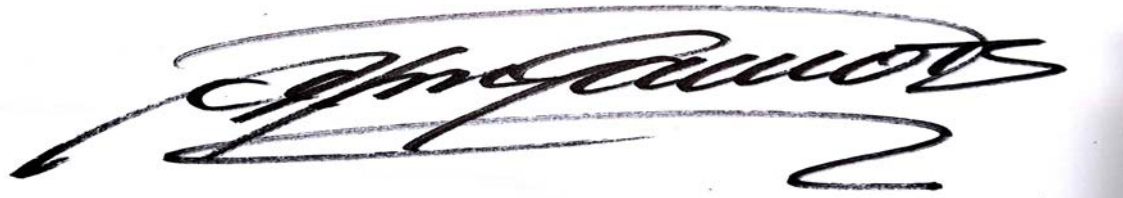
7.- DIRECCIONES FÍSICAS Y DIGITALES DE LA PARTE DEMANDADA Y SU APODERADO PARA NOTIFICACIONES JUDICIALES:

DEMANDADA: Finca Otros Aires, Vereda La Muleta, Palestina, Caldas. Correo electrónico: *luzmarina0612@hotmail.com*, Teléfono celular: 3182218014

APODERADO: Conjunto Residencial Campestre Los Guayacanes, Zona Sur, Lote Nro. 2, Vereda La Muleta, Sector Alto Curazao, Palestina, Caldas. Teléfono celular 3117671093. Correo electrónico: *gilbertogallo_1@hotmail.com*

En cuanto a las direcciones digitales para notificaciones de la parte demandante y sus apoderadas, la demandada se atiene a las suministradas en el libelo y a ellas se enviará la presente contestación y sus anexos, conforme a constancia que igualmente se aporta.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jose Gilberto Gallo Badillo', with a large, sweeping flourish at the end.

JOSE GILBERTO GALLO BADILLO
C. C. No. 15.901.926 expedida en Chinchiná
T. P. No 112.340 del C. S. de la Judicatura